

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

**Reseña informativa y Estados Financieros
Intermedios Condensados
al 31 de marzo de 2023,
presentados en forma comparativa**

CONTENIDO

NÓMINA DEL DIRECTORIO Y COMISION FISCALIZADORA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

ESTADOS FINANCIEROS

- Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado
- Estado de Resultados Integrales Intermedio Condensado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado
- Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- Notas a los Estados Financieros

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 31 DE MARZO DE 2023

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOMINA DEL DIRECTORIO

Elegido por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 2 de noviembre de 2021:

Presidente	Isaac Salvador Kiperszmid
Vicepresidente	Ariel Kiperszmid
Director Titular	Santiago Casares
Director Titular	Gustavo Alfredo Canepa
Director Titular	Eduardo Ladislao Sanchez Sarmiento
Director Suplente	Virginia Laura Perez
Director Suplente	Facundo Erviti

La duración de los mandatos es por el término de tres ejercicios, o sea hasta la Asamblea que trate los estados financieros finalizados el 30 de junio de 2024.

NOMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Elegido por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 2 de noviembre de 2021:

Síndico Titular	Manuel Francisco Javier Albano
Síndico Titular	Santiago Jose Enrique Albano (*)
Síndico Titular	José Octavio Clariá
Síndico Suplente	Marcelo Fabián Miere
Síndico Suplente	Rubén Sergio Geiler
Síndico Suplente	Monica Inés Zezza

La duración de los mandatos es por el término de tres ejercicios, o sea hasta la Asamblea que trate los estados financieros finalizados el 30 de junio de 2024.

(*) Se designo en reemplazo de Silvana Lorena Gonzales que renunció con fecha 20 de octubre de 2022 a su cargo como Síndico Titular.

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023

Por el período iniciado el 1° de julio de 2022 y finalizado el 31 de marzo de 2023,
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

Denominación	CONTINENTAL URBANA S.A.I.	
Domicilio legal	Cerrito N° 866 - 6° piso Ciudad Autónoma de Buenos Aires	
Actividad principal	Inversora e inmobiliaria	
Inscripción en el Registro Público de Comercio	Del Estatuto	05/10/2005
	Última modificación	26/05/2021
Número de inscripción en la Inspección General de Justicia		1.753.653
Fecha de vencimiento del Estatuto		01/03/2104

Composición del Capital

Acciones				Suscripto e integrado \$	Inscripto \$
Cantidad	Tipo	V. N. \$	N° de votos que otorga		
6.300.000	Ordinarias nominativas no endosables	1	1	6.300.000	6.300.000

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

Al 31 de marzo de 2023
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

	31/03/2023	30/06/2022
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 5.1.)	16.561.601	15.427.987
Inversiones en activos financieros (Nota 5.2.)	54.453.727	104.330.239
Créditos por ventas (Nota 5.3.)	65.386.974	41.796.252
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	43.531.251	78.246.520
Otros créditos (Nota 5.4.)	7.124.867	7.634.467
Total del activo corriente	187.058.420	247.435.465
ACTIVO NO CORRIENTE		
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	330.670.034	234.066.269
Activo por impuesto diferido	24.014.071	27.097.187
Propiedad, planta y equipo (Nota 8.)	10.423.924	8.547.758
Propiedades de inversión (Nota 7.)	4.695.591.431	5.021.068.654
Activos intangibles	763.457	763.457
Derechos de uso (Nota 2.2.)	5.406.423	-
Total del activo no corriente	5.066.869.340	5.291.543.325
Total del activo	5.253.927.760	5.538.978.790
<u>PASIVO</u>		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas:		
Comerciales (Nota 5.5.)	5.307.215	12.374.042
Cuentas por pagar con partes relacionadas (Nota 4.)	29.924.639	42.005.519
Préstamos (Nota 5.6.)	93.444.400	97.588.395
Pasivo por arrendamiento (Nota 2.2.)	6.692.067	-
Remuneraciones y cargas sociales (Nota 5.7.)	21.570.172	22.115.369
Fiscales (Nota 5.8.)	136.460.852	170.375.588
Otras (Nota 5.9.)	59.309.729	43.165.615
Anticipo de clientes	9.081.500	11.867.919
Total del pasivo corriente	361.790.574	399.492.447
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas:		
Pasivo por impuesto diferido	1.516.570.338	1.587.911.606
Otras (Nota 5.9.)	45.754.486	86.089.012
Previsiones (Nota 9.)	1.196.469	5.342.372
Total del pasivo no corriente	1.563.521.293	1.679.342.990
Total del pasivo	1.925.311.867	2.078.835.437
<u>PATRIMONIO NETO</u> (según estado respectivo)	3.328.615.893	3.460.143.353
Total del pasivo y patrimonio neto	5.253.927.760	5.538.978.790

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIO CONDENSADO Por el período de 9 (nueve) y 3 (tres) meses finalizado el 31 de marzo de 2023 presentado en forma comparativa (Nota 2.) Expresado en pesos

	Período de nueve meses		Período de tres meses	
	31/3/2023	31/3/2022	31/3/2023	31/3/2022
<u>Resultado de las operaciones que continúan:</u>				
Ingresos por alquileres (Nota 5.10.)	814.823.331	632.326.640	280.600.629	244.618.475
Costo de explotación de inmuebles (Nota 10.)	(126.242.772)	(109.962.814)	(54.238.698)	(49.095.060)
Ganancia bruta	688.580.559	522.363.826	226.361.931	195.523.415
Gastos de administración (Nota 10.)	(340.718.870)	(179.274.262)	(207.859.970)	(76.618.332)
Gastos de comercialización (Nota 10.)	(53.610.227)	(34.426.495)	(30.123.293)	(29.070.774)
Resultados financieros incluyendo RECPAM (Nota 5.11.)	(65.292.561)	61.771.611	(28.779.590)	12.920.054
Otros ingresos y egresos (Nota 5.12.)	(304.185.275)	(129.903.918)	(18.240.806)	(131.650.655)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(75.226.374)	240.530.762	(58.641.728)	(28.896.292)
Impuesto a las ganancias	(56.301.086)	(320.845.054)	(33.860.067)	(81.119.219)
Resultado del período	(131.527.460)	(80.314.292)	(92.501.795)	(110.015.511)
Total del resultado integral	(131.527.460)	(80.314.292)	(92.501.795)	(110.015.511)
Resultado promedio por acción:				
Promedio ponderado de acciones ordinarias	6.300.000	6.300.000	6.300.000	6.300.000
Ganancia por acción ordinaria básica y diluida (1)	(20,88)	(12,75)	(14,68)	(17,46)

(1) Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Sociedad no ha emitido instrumentos financieros u otros contratos que otorguen a su poseedor derechos sobre acciones ordinarias de la Sociedad, por lo que la ganancia por acción básica y diluida coinciden.

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO Correspondiente al período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023 presentado en forma comparativa (Nota 2.) Expresado en pesos

Concepto	Aportes de los propietarios				Resultados acumulados					Total del patrimonio neto
	Capital suscrito	Ajuste del capital	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva Legal	Reserva para renovación de activos fijos/devaluación moneda local	Reserva Especial (RG 609/12 CNV) (*)	Resultados no asignados	Subtotal	
Saldos al 1° de julio de 2021	6.300.000	793.199.554	18.667.570	818.167.124	25.647.591	1.464.053.582	1.726.718.477	(127.556.219)	3.088.863.431	3.907.030.555
<u>A.G.O. del 02/11/2021</u>										
Absorción de pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(127.556.219)	-	127.556.219	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	(80.314.292)	(80.314.292)	(80.314.292)
Saldos al 31 de marzo de 2022	6.300.000	793.199.554	18.667.570	818.167.124	25.647.591	1.336.497.363	1.726.718.477	(80.314.292)	3.008.549.139	3.826.716.263
Resultado complementario (3 meses)	-	-	-	-	-	-	-	(366.572.910)	(366.572.910)	(366.572.910)
Saldos al 30 de junio de 2022	6.300.000	793.199.554	18.667.570	818.167.124	25.647.591	1.336.497.363	1.726.718.477	(446.887.202)	2.641.976.229	3.460.143.353
<u>A.G.O. del 20/10/2022</u>										
Absorción de pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(446.887.202)	-	446.887.202	-	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	(131.527.460)	(131.527.460)	(131.527.460)
Saldos al 31 de marzo de 2023	6.300.000	793.199.554	18.667.570	818.167.124	25.647.591	889.610.161	1.726.718.477	(131.527.460)	2.510.448.769	3.328.615.893

(*) Corresponden a los ajustes por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a la fecha de transición.

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO

Correspondiente al período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

	31/03/2023	31/03/2022
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del período	(131.527.460)	(80.314.292)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo		
Impuesto a las ganancias devengado	56.301.086	320.845.054
Depreciación de propiedades de inversión y PP&E (Nota 7. y Nota 8.)	67.061.056	68.370.137
Previsión para juicios (Nota 9.)	86.786	1.776.648
Previsión para deudores incobrables (Nota 9.)	-	6.542.024
Recupero previsión para juicios (Nota 9.)	-	(1.057.380)
Intereses ganados en el período con terceros (Nota 5.11.)	(720.271)	(246.629)
Previsión desvalorización propiedad de inversión (Notas 7. y 17.)	289.975.581	128.559.029
Intereses perdidos en el período con terceros (Nota 5.11.)	18.639.757	3.667.447
Diferencia de cambio (Nota 5.11.)	35.410.809	14.640.354
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(23.590.722)	(8.912.393)
Activo por derechos de uso	(5.406.423)	-
Inventario	-	31.151.088
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	(61.888.496)	(42.525.638)
Otros créditos	509.600	(14.604.558)
Activo por impuesto diferido	3.083.116	3.765.673
Deudas comerciales	(24.986.313)	(12.987.908)
Cuentas por pagar con Sociedad controlada	(47.491.689)	(82.492.444)
Remuneraciones y cargas sociales	(545.197)	(5.361.719)
Deudas fiscales	(90.215.822)	(185.659.939)
Pasivo por impuesto diferido	(71.341.268)	165.589.716
Anticipos	(2.786.419)	(1.995.109)
Otras deudas	(24.190.412)	(27.860.980)
Previsiones	(4.232.689)	(2.541.843)
Pasivo por arrendamiento	6.692.067	-
Flujo neto de efectivo (utilizado) / generado por las actividades operativas	(11.163.323)	278.346.338
Actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión (Nota 7.)	(27.639.045)	(21.468.539)
Adquisición de propiedad, planta y equipo (Nota 8.)	(5.796.535)	(2.894.150)
Adquisición de activos intangibles	-	(189.894)
Adquisición de inversiones corrientes	(240.731)	(224.459)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(33.676.311)	(24.777.042)
Actividades de financiación		
Pago de préstamos	(4.143.995)	(30.758.897)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(4.143.995)	(30.758.897)
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(48.983.629)	222.810.399
Efectivo al inicio del ejercicio	119.758.226	21.419.178
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 11.)	70.774.597	244.229.577
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(48.983.629)	222.810.399
Operaciones que no generan aumento ni disminución de efectivo		
Aumento de créditos con partes relacionadas	61.888.496	42.525.638

Las Notas 1 a 23 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

1. OBJETO DE LA SOCIEDAD - APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

Continental Urbana S.A.I. (“la Sociedad”) se constituyó el 5 de octubre de 2005, con el objeto de dedicarse a la realización de distintas inversiones que combinen rentabilidad con bajo riesgo.

La actividad principal de la Sociedad es la operación de un Centro Comercial, dentro de la forma de Shopping Mall, adyacente al Hipermercado Walmart, en la muy populosa localidad de San Justo, cabecera del partido de La Matanza, el más poblado del Gran Buenos Aires. El Centro Comercial de propiedad de la Sociedad, tiene una superficie cubierta que supera los 25.000 (veinticinco mil) metros cuadrados comprendiendo 83 locales y 36 góndolas.

Adicionalmente, la Sociedad adquirió para la futura expansión del centro comercial un terreno adyacente de casi 2000 m², con el objetivo de construir en el mismo en el futuro una superficie cubierta de aproximadamente 5.400 m² y de esta forma incrementar en aproximadamente un 20% el área del actual Centro Comercial. Ver Nota 7.

Actualmente el gerenciamiento del centro comercial es llevado a cabo por la sociedad relacionada Urbana Centros Comerciales S.A. (Nota 4.), el cual finaliza el 1 de enero de 2024.

Asimismo, la Sociedad participa en otros proyectos a largo plazo a ser desarrollados en la provincia de Neuquén (Nota 12.) y en el partido de Ezeiza, Provincia de Buenos Aires (Nota 13.) y en el distrito tecnológico de la ciudad de Buenos Aires (Nota 14.).

A raíz de la situación general que atraviesa nuestro país, producto de la pandemia y restricciones del gobierno nacional sufridos, la caída de consumo interno, el contexto inflacionario y altas tasas de interés, al 31 de marzo de 2023, la Sociedad exhibe una pérdida neta de \$131.527.460 y el capital de trabajo de la Sociedad se ha visto disminuido, presentando un saldo negativo de \$174.732.154.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 12 de mayo de 2023.

Los estados financieros anuales al 30 de junio de 2022 fueron aprobados por la Asamblea General Ordinaria del 20 de octubre de 2022, en dicha asamblea se dispuso que el resultado del ejercicio cerrado el 30 de junio de 2022 de \$256.591.524 pérdida (valores históricos) sea absorbida con la reserva para devaluación de moneda local (a valores homogéneos).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmíd
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Normas contables profesionales aplicables y uso de estimaciones

Estos estados financieros intermedios condensados de la Sociedad han sido preparados de conformidad con el marco normativo que en materia contable ha adoptado la Comisión Nacional de Valores (CNV) para las entidades que hacen oferta pública de sus títulos valores. Dicha normativa de la CNV requiere para la preparación de los estados financieros el uso de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés) y aprobadas por la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

El 26 de diciembre de 2018, la Comisión Nacional de Valores (CNV) emitió la Resolución General 777/18 que establece la aplicación en forma obligatoria para aquellos estados financieros anuales, por períodos intermedios o especiales, que cierran a partir del 31 de diciembre 2018 inclusive, del método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 29).

En concordancia con dicha Resolución, para la preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados la compañía ha implementado la NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias”.

A los fines de identificar la existencia de un contexto de hiperinflación, la NIC 29 brinda tanto pautas cualitativas como una pauta cuantitativa; ésta consiste en que la tasa acumulada de inflación en los últimos tres años alcance o sobrepase el 100%.

En cumplimiento de las disposiciones de la NIC 29, con motivo del incremento en los niveles de inflación en los primeros meses del año 2018 que ha sufrido la economía argentina, se ha llegado a un consenso de que en el mes de mayo se presentaron las condiciones para que Argentina sea considerada una economía altamente inflacionaria en función de los parámetros establecidos en las NIIF (concretamente, la NIC 29).

Cabe mencionar que la reexpresión de los saldos contables debe efectuarse retroactivamente desde la fecha de la revaluación usada como costo atribuido o desde la fecha de adquisición, para los bienes adquiridos con posterioridad a esa fecha. Asimismo, deben reexpresarse las cifras correspondientes a los ejercicios o períodos precedentes que se presentan con fines comparativos, sin que este hecho modifique las decisiones tomadas en base a la información financiera correspondiente a dichos ejercicios.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados para dar cumplimiento a las normas de la Comisión Nacional de Valores debiendo la Sociedad presentar la información comparativa con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 para el estado de situación financiera intermedio condensado y el estado de cambios en patrimonio intermedio condensado. En el caso del estado de resultados integrales intermedio condensado y de flujo de efectivo intermedio condensado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023, se presenta en forma comparativa con el período equivalente del ejercicio anterior al 31 de marzo de 2022.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

2.1. Normas contables profesionales aplicables y uso de estimaciones (Continuación)

La preparación de los estados financieros intermedios condensados exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad. Los resultados finales podrán diferir con respecto de estas estimaciones.

2.2 Normas de exposición

La información contenida en estos estados financieros intermedios condensados es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 sustituye la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento”, SIC-15 “Arrendamientos operativos - Incentivos” y SIC-27 “Evaluación de la sustancia de las transacciones que involucran la forma legal de un contrato de arrendamiento”. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance general.

a) Naturaleza del efecto de la adopción de la NIIF 16

La Sociedad tiene un contrato de arrendamiento de un depósito, la Sociedad reconoció los activos con derecho de uso y los pasivos por arrendamientos como arrendamientos operativos por este contrato.

Los activos con derecho de uso para la mayoría de los arrendamientos se reconocieron en función del valor en libros como si la norma siempre se hubiera aplicado, además del uso de la tasa de endeudamiento, los activos reconocidos por el derecho de uso se deprecian en línea recta durante el período más corto de su vida útil estimada y el plazo del arrendamiento.

Los pasivos por arrendamiento se reconocieron con base en el valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa de endeudamiento de mercado.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmíd
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

2.2 Normas de exposición (Continuación)

b) Importes reconocidos en el estado de situación financiera:

Los valores en libros de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos de la Sociedad, así como los movimientos durante el periodo, se detallan a continuación:

Concepto	Activo por derechos de uso	Total pasivo por arrendamiento
	Oficina	
Saldos al 1° de julio de 2022	-	-
Altas nuevos contratos	13.516.059	13.516.059
Pagos		(12.000.000)
Gastos por depreciación (*)	(8.109.636)	-
Gastos por intereses (**)		5.176.008
Saldos al 31 de marzo de 2023	5.406.423	6.692.067

(*) Se incluye en la Nota 10.

(**) Se incluyen dentro de resultados financieros Nota 5.11.

2.3. Normas e interpretaciones emitidas aplicables a partir del presente ejercicio

No existen normas e interpretaciones emitidas aplicables a partir del presente periodo.

2.4. Normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes

A continuación, se enumeran las NIIF emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados de la Sociedad. En este sentido, solamente se indican las normas emitidas que la Sociedad prevé que resultarán aplicables en el futuro. La Sociedad tiene la intención de adoptar esas normas cuando entren en vigor (es decir, no en forma anticipada).

NIIF 17 “Contratos de seguros”: reemplaza a la NIIF 4, establece los principios para el reconocimiento, medición y presentación de contratos de seguros. El objetivo de la NIIF 17 es asegurar que una entidad provea la información relevante de dichos contratos. Esta información da una base para que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar el efecto que los contratos de seguro tienen en la situación financiera de la entidad, en los resultados y en el flujo de efectivo. La NIIF 17 es efectiva para el ejercicio anual que comienza el 1° de julio de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. El Directorio anticipa que no tendrá impactos en los estados financieros de la Sociedad.

3. MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). La moneda funcional de la Sociedad es el peso, moneda de curso legal vigente en Argentina. Toda la información ha sido redondeada a la unidad más cercana.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmíd
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se consideran partes relacionadas las entidades y personal clave definidos según lo contemplado en la NIC 24.

a) A continuación, se detallan los saldos con partes relacionadas:

	31/03/2023	30/06/2022
	\$	\$
<u>Cuentas por cobrar y saldos a devengar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u>		
Divest S.A.	305.142.363	269.116.550
Prados de Echeverría S.A.	2.413.871	4.204.069
Urbana Centros Comerciales S.A.	30.045.051	38.992.170
Dypez S.A.	36.600.000	-
Totales	374.201.285	312.312.789
	31/03/2023	30/06/2022
	\$	\$
<u>Cuentas por pagar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u>		
Urbana Centros Comerciales S.A.	-	37.300.465
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	26.713.114	-
Honorarios a directores y comisión fiscalizadora	3.211.525	4.705.054
Totales	29.924.639	42.005.519

b) Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022 fueron las siguientes:

Tipo de operación / Entidad	Reintegro / cargo de gastos	Gastos de mantenimiento	Alquileres devengados
<u>Sociedad Relacionada</u>			
Urbana Centros Comerciales S.A. (*)	6.520.528	-	-
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	(218.850)	(65.315.349)	-
Divest S.A.	-	-	(17.153.904)
Total al 31/03/2023	6.301.678	(65.315.349)	(17.153.904)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmíd
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

Tipo de operación / Entidad	Reintegro de gastos	Expensas	Alquileres devengados
<u>Sociedad Relacionada</u>			
Urbana Centros Comerciales S.A. (*)	2.585.562	(388.421)	-
Divest S.A.	-	-	(7.967.564)
Total al 31/03/2022	2.585.562	(388.421)	(7.967.564)

(*) Con fecha 10 de noviembre de 2016, la sociedad relacionada Urbanas Centros Comerciales S.A. procedió a bonificar la remuneración por la administración y el gerenciamiento del Centro Comercial San Justo Shopping a cambio de extender dicha gestión por dos años. Con fecha 29 de diciembre de 2019 primero y 3 de enero de 2022 después se firmaron las correspondientes adendas del contrato por dos años más cada una y manteniendo la mencionada cláusula de bonificación.

c) Personal clave

El personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Sociedad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro del Directorio. La Sociedad ha determinado que el personal clave lo componen los Directores. A continuación, se presentan las remuneraciones devengadas por el personal clave durante los ejercicios finalizados al 31 de marzo de 2023 y 2022:

Concepto	31/03/2023	31/03/2022
Remuneración del Directorio	36.460.018	31.254.129
Remuneración de la Gerencia	17.798.329	17.568.326
	54.258.347	48.822.455

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	<u>31/03/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
5.1. <u>Caja y bancos</u>		
<i>En moneda nacional:</i>		
Caja	1.875.076	2.393.677
Bancos	6.980.472	4.897.756
	<u>8.855.548</u>	<u>7.291.433</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 16.):</i>		
Caja	7.673.631	8.057.965
Bancos	32.422	78.589
	<u>7.706.053</u>	<u>8.136.554</u>
	<u>16.561.601</u>	<u>15.427.987</u>
5.2. <u>Inversiones en activos financieros</u>		
Fondo común de inversión (Nota 6.)	54.453.727	104.330.239
	<u>54.453.727</u>	<u>104.330.239</u>
5.3. <u>Créditos por ventas</u>		
Deudores por ventas	15.419.179	13.252.958
Valores a depositar	61.577.035	48.762.281
Provisión para deudores incobrables (Nota 9.)	(11.609.240)	(20.218.987)
	<u>65.386.974</u>	<u>41.796.252</u>
5.4. <u>Otros créditos</u>		
Impuesto sobre los Ingresos brutos - saldos a favor	636.034	811.251
Anticipos otorgados	12.000	1.406.365
Anticipos a proveedores	775.237	313.605
Diversos	5.701.596	5.103.246
	<u>7.124.867</u>	<u>7.634.467</u>
5.5. <u>Deudas comerciales</u>		
Proveedores	4.248.975	7.046.042
Provisión para gastos	1.058.240	5.328.000
	<u>5.307.215</u>	<u>12.374.042</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	31/03/2023	30/06/2022
5.6. <u>Préstamos</u>		
<i>En moneda nacional:</i>		
Préstamos bancarios	-	78.159
	-	78.159
<i>En moneda extranjera (Nota 16.):</i>		
Con personas físicas	93.444.400	97.510.236
	93.444.400	97.588.395
5.7. <u>Remuneraciones y cargas sociales</u>		
Sueldos y cargas sociales a pagar	4.770.479	5.443.094
Provisión para vacaciones y cargas sociales	16.799.693	16.672.275
	21.570.172	22.115.369
5.8. <u>Deudas fiscales</u>		
Impuesto al valor agregado - saldo a ingresar	41.795.374	30.045.454
Retenciones a depositar	2.822.733	4.220.029
Provisión impuesto a las ganancias (*)	66.338.716	84.673.014
Plan de pagos - AFIP	22.295.501	47.059.580
Percepciones a pagar	3.208.528	4.377.511
	136.460.852	170.375.588
(*) Neto de pagos a cuenta por \$58.496.802, 46.900.097 al 31.03.2023 y 31.06.2022 respectivamente .		
5.9. <u>Otras deudas</u>		
Corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Depósitos en garantía por directores	7.000	12.191
Derechos de admisión a devengar	25.000	515.231
Alquileres a devengar	49.346.457	33.321.326
Depósitos en garantía	5.131.272	957.048
Anticipo terreno Aluen (Nota 13.)	4.800.000	8.359.819
	59.309.729	43.165.615

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>31/03/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
5.9. <u>Otras deudas (Continuación)</u>		
No corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Depósitos en garantía	502.450	895.981
Otras deudas fiscales	42.116.886	81.921.468
	<u>42.619.336</u>	<u>82.817.449</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 16.):</i>		
Depósitos en garantía	3.135.150	3.271.563
	<u>45.754.486</u>	<u>86.089.012</u>

	<u>Período de nueve meses</u>		<u>Período de tres meses</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
5.10. <u>Ingreso por alquileres</u>				
Ingresos por alquileres - Centro Comercial San Justo	814.823.331	614.341.488	280.600.629	242.533.725
Ingresos por venta de segmentos (Nota 15.)	-	17.985.152	-	2.084.750
	<u>814.823.331</u>	<u>632.326.640</u>	<u>280.600.629</u>	<u>244.618.475</u>
5.11. <u>Resultados financieros</u>				
- Generados por activos				
Diferencia de cambio	2.389.053	1.960.785	974.708	1.332.943
Intereses ganados	720.271	246.629	370.625	199.790
Otros resultados por tenencia	55.367.487	19.604.149	24.992.425	15.087.260
- Generados por pasivos				
Diferencia de cambio	(37.799.862)	(16.601.139)	(9.700.891)	(8.931.129)
Intereses perdidos	(18.639.757)	(3.667.447)	(3.498.994)	(1.385.560)
Resultado por exposición a la inflación	(67.329.753)	60.228.634	(41.917.463)	6.616.750
	<u>(65.292.561)</u>	<u>61.771.611</u>	<u>(28.779.590)</u>	<u>12.920.054</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	Período de nueve meses		Período de tres meses	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
5.12. <u>Otros ingresos y egresos</u>				
Diversos	(18.131.362)	8.090.896	(19.404.217)	(4.160.897)
Reintegro de servicios expensables	1.250.197	129.393	1.250.197	24.872
Previsión desvalorización Propiedad de Inversión (Nota 21.)	(289.975.581)	(128.559.029)	-	(128.559.029)
Aumento previsión juicios (Nota 9.)	(86.786)	(1.776.648)	(86.786)	(1.776.648)
Recupero previsión juicios (Nota 9.)	-	1.057.380	(2.758.257)	1.057.380
Recupero previsión para deudores incobrables (Nota 9.)	2.758.257	1.763.667	2.758.257	1.763.667
Otros ingresos por alquileres	-	7.474.495	-	-
Resultado por baja inventario XL (Nota 15.)	-	(18.084.072)	-	-
	<u>(304.185.275)</u>	<u>(129.903.918)</u>	<u>(18.240.806)</u>	<u>(131.650.655)</u>

6. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

La siguiente tabla muestra las inversiones en activos financieros de la Sociedad al 31 de marzo de 2023 y al 30 de junio de 2022:

Concepto	31/03/2023	30/06/2022
Activos financieros con cambios en resultados		
Inversiones corrientes		
Fondo común de inversión FIMA Premium clase "A"	3.241.583	-
Fondo común de inversión FIMA Premium clase "B"	50.971.413	-
Fondo común de inversión FIMA Ahorro Plus clase "B"	-	48.356.351
Fondo común de inversión FIMA Ahorro Pesos clase "A"	-	14.159.413
Fondo común de inversión MEGA clase "B"	-	41.648.659
Acciones	240.731	165.816
Total de inversiones en activos financieros	54.453.727	104.330.239

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y 2022 fue la siguiente:

Concepto	Centro Comercial San Justo	Parque industrial Añelo	Hotel Ciudad de Nequen (Nota 12.)	Anticipo Terreno Aluen (Nota 13.)	Proyecto Aluen (Nota 13.)	Total
Saldos al 1° de julio de 2021						
Valor de origen	5.212.889.941	46.657.358	385.555.173	5.660.240	906.748.747	6.557.511.459
Depreciación acumulada	(978.053.753)	-	-	-	-	(978.053.753)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(5.660.240)	(9.004.131)	(14.664.371)
Valor residual al 1° de julio de 2021	4.234.836.188	46.657.358	385.555.173	-	897.744.616	5.564.793.335
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	-	(118.570.956)	(118.570.956)
Valor residual al 1° de julio de 2021	4.234.836.188	46.657.358	385.555.173	-	779.173.660	5.446.222.379
Altas	-	-	1.653.172	-	22.682.765	24.335.937
Bajas	(2.867.398)	-	-	-	-	(2.867.398)
Depreciación	(63.140.687)	-	-	-	-	(63.140.687)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	-	(9.004.131)	(9.004.131)
Valor al 31 de marzo de 2022	4.168.828.103	46.657.358	387.208.345	-	792.852.294	5.514.117.056
Valor de origen	5.210.022.543	46.657.358	387.208.345	-	929.431.512	6.573.319.758
Depreciación acumulada	(1.041.194.440)	-	-	-	-	(1.041.194.440)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	-	(9.004.131)	(9.004.131)
Valor residual al 31 de marzo de 2022	4.168.828.103	46.657.358	387.208.345	-	920.427.381	5.523.121.187
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	-	(247.129.985)	(247.129.985)
Valor residual al 31 de marzo de 2022	4.168.828.103	46.657.358	387.208.345	-	673.297.396	5.275.991.202
Altas	-	-	460.660	-	12.176.682	12.637.342
Bajas	-	-	-	-	(55.887.226)	(55.887.226)
Depreciación	(21.046.897)	-	-	-	-	(21.046.897)
Valor al 30 de junio de 2022	8.316.609.309	93.314.716	774.877.350	-	1.302.884.248	5.458.824.406
Valor de origen	5.210.022.543	46.657.358	387.669.005	-	885.720.968	6.530.069.874
Depreciación acumulada	(1.062.241.337)	-	-	-	-	(1.062.241.337)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	-	(9.004.131)	(9.004.131)
Valor residual al 30 de junio de 2022 Subtotal	4.147.781.206	46.657.358	387.669.005	-	876.716.837	5.458.824.406
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	-	(437.755.752)	(437.755.752)
Valor residual al 31 de junio de 2022	4.147.781.206	46.657.358	387.669.005	-	438.961.085	5.021.068.654
Altas	-	-	5.016.547	-	22.622.498	27.639.045
Bajas	-	-	-	-	-	-
Depreciación	(63.140.687)	-	-	-	-	(63.140.687)
Valor al 31 de marzo de 2023	4.084.640.519	46.657.358	392.685.552	-	899.339.335	5.423.322.764
Valor de origen	5.210.022.543	46.657.358	392.685.552	-	908.343.466	6.557.708.919
Depreciación acumulada	(1.125.382.024)	-	-	-	-	(1.125.382.024)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	-	(9.004.131)	(9.004.131)
Valor residual al 31 de marzo de 2023 Subtotal	4.084.640.519	46.657.358	392.685.552	-	899.339.335	5.423.322.764
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	-	(727.731.333)	(727.731.333)
Valor residual al 31 de marzo de 2023 Subtotal	4.084.640.519	46.657.358	392.685.552	-	171.608.002	4.695.591.431

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y 2022 fue la siguiente:

Concepto	Muebles y útiles	Instalaciones	Rodados	Mejoras sobre inmuebles de 3ros	Total
Saldos al 1° de julio de 2021					
Valor de origen	42.681.419	-	24.017.105	1.198.869	67.897.393
Depreciación acumulada	(41.534.917)	-	(12.110.514)	(1.198.869)	(54.844.300)
Valor residual al 1° de julio de 2021	1.146.502	-	11.906.591	-	13.053.093
Altas	2.894.150	-	-	-	2.894.150
Depreciación	(1.259.055)	-	(3.970.395)	-	(5.229.450)
Valor al 31 de marzo de 2022	2.781.597	-	7.936.196	-	10.717.793
Valor de origen	45.575.569	-	24.017.105	1.198.869	70.791.543
Depreciación acumulada	(42.793.972)	-	(16.080.909)	(1.198.869)	(60.073.750)
Valor residual al 31 de marzo de 2022	2.781.597	-	7.936.196	-	10.717.793
Bajas	(426.885)	-	-	-	(426.885)
Depreciación	(419.685)	-	(1.323.465)	-	(1.743.150)
Valor al cierre al 30 de junio de 2022	1.935.027	-	6.612.731	-	8.547.758
Valor de origen	45.148.684	-	24.017.105	1.198.869	70.364.658
Depreciación acumulada	(43.213.657)	-	(17.404.374)	(1.198.869)	(61.816.900)
Valor residual al 30 de junio de 2022	1.935.027	-	6.612.731	-	8.547.758
Altas	2.753.226	3.043.309	-	-	5.796.535
Depreciación	(1.918.040)	(228.248)	(1.774.081)	-	(3.920.369)
Valor al cierre al 31 de marzo de 2023	2.770.213	2.815.061	4.838.650	-	10.423.924
Valor de origen	47.901.910	3.043.309	24.017.105	1.198.869	76.161.193
Depreciación acumulada	(45.131.697)	(228.248)	(19.178.455)	(1.198.869)	(65.737.269)
Valor residual al 31 de marzo de 2023	2.770.213	2.815.061	4.838.650	-	10.423.924

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

9. PREVISIONES

La evolución de las provisiones de la Sociedad para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y 2022 fue la siguiente:

Concepto	Corriente	No corriente	Total
	Previsión para deudores incobrables (Nota 5.3.)	Previsión para juicios	
Saldos al 1° de julio de 2021	25.877.711	7.864.178	33.741.889
Período finalizado el 31 de marzo de 2022			
Valor al inicio del ejercicio	25.877.711	7.864.178	33.741.889
Aumento (Nota 10.)	6.542.024	1.776.648	8.318.672
Recupero (Nota 5.12. Otros ingresos y egresos)	(1.763.667)	(1.057.380)	(2.821.047)
Resultado por exposición a la inflación	(6.938.794)	(2.541.843)	(9.480.637)
Saldos al 31 de marzo de 2022	23.717.274	6.041.603	29.758.877
Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022			
Valor al inicio del ejercicio	23.717.274	6.041.603	29.758.877
Aumento	1.292.644	154.256	1.446.900
Resultado por exposición a la inflación	(4.790.931)	(853.487)	(5.644.418)
Saldos al 30 de junio de 2022	20.218.987	5.342.372	25.561.359
Ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2023			
Valor al inicio del ejercicio	20.218.987	5.342.372	25.561.359
Aumento (Nota 5.12. y Nota 10.)	-	86.786	86.786
Recupero (Nota 5.12. Otros ingresos y egresos)	(2.758.257)	-	(2.758.257)
Resultado por exposición a la inflación	(5.851.490)	(4.232.689)	(10.084.179)
Saldos al 31 de marzo de 2023	11.609.240	1.196.469	12.805.709

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

10. GASTOS POR NATURALEZA

Por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023:

Concepto	Gastos de administración	Gastos de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 31/03/2023
Honorarios profesionales	108.641.621	-	7.570.193	116.211.814
Sueldos y cargas sociales	110.980.847	-	-	110.980.847
Depreciación de bienes de uso (Nota 7., Nota 8. y Nota 2.2)	-	75.170.692	-	75.170.692
Mantenimiento y reparaciones	1.501.274	51.072.080	-	52.573.354
Retribuciones a Directores	36.460.018	-	-	36.460.018
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	35.695.981	35.695.981
Remuneración a la Gerencia	17.798.329	-	-	17.798.329
Viáticos	16.435.860	-	-	16.435.860
Gastos de representación	15.463.601	-	-	15.463.601
Servicios públicos	9.869.856	-	-	9.869.856
Alquileres	9.605.447	-	-	9.605.447
Gastos diversos	-	-	6.354.998	6.354.998
Impuestos, tasas y contribuciones	5.729.255	-	-	5.729.255
Publicidad	414.440	-	3.989.055	4.403.495
Beneficios al personal	2.487.172	-	-	2.487.172
Gastos legales y contables	1.851.892	-	-	1.851.892
Seguros	1.210.654	-	-	1.210.654
Gastos bancarios	1.015.307	-	-	1.015.307
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	383.017	-	-	383.017
Caja de valores	326.467	-	-	326.467
Donaciones	302.976	-	-	302.976
Impuesto al débito y crédito bancario	181.155	-	-	181.155
Gastos de papelería	59.682	-	-	59.682
Total al 31/03/2023	340.718.870	126.242.772	53.610.227	520.571.869

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

10. GASTOS POR NATURALEZA (Continuación)

Por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2022:

Concepto	Gastos de administración	Gastos de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 31/3/2022
Sueldos y cargas sociales	71.277.194	-	-	71.277.194
Depreciación de bienes de uso (Nota 7. y Nota 8.)	-	68.370.137	-	68.370.137
Retribuciones a Directores	31.254.129	-	-	31.254.129
Mantenimiento y reparaciones	719.210	29.956.293	-	30.675.503
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	25.242.118	25.242.118
Remuneración a la Gerencia	17.568.326	-	-	17.568.326
Honorarios profesionales	14.874.934	-	1.388.657	16.263.591
Gastos de representación	13.604.884	-	-	13.604.884
Gastos de explotación de comercio propio	-	11.636.384	-	11.636.384
Servicios públicos	7.937.584	-	-	7.937.584
Créditos incobrables (Nota 9.)	-	-	6.542.024	6.542.024
Expensas	4.384.154	-	-	4.384.154
Viáticos	4.151.181	-	-	4.151.181
Gastos bancarios	3.281.979	-	-	3.281.979
Gastos legales y contables	2.912.053	-	-	2.912.053
Seguros	1.771.545	-	-	1.771.545
Impuestos, tasas y contribuciones	1.716.291	-	-	1.716.291
Publicidad	1.046.503	-	393.113	1.439.616
Beneficios al personal	986.985	-	-	986.985
Gastos diversos	-	-	860.583	860.583
Caja de valores	604.689	-	-	604.689
Alquileres	570.698	-	-	570.698
Impuesto al débito y crédito bancario	306.557	-	-	306.557
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	297.170	-	-	297.170
Gastos de papelería	8.196	-	-	8.196
Total al 31/03/2022	179.274.262	109.962.814	34.426.495	323.663.571

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2023 la Sociedad mantiene activos líquidos por \$70.774.597, que se espera que generen entradas de efectivo inmediatas para la administración del riesgo de liquidez. Al 31 de marzo de 2022 la Sociedad mantuvo activos líquidos por \$244.229.577.

A continuación, se expone la composición del mismo al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022:

	31/03/2023	31/03/2022
Caja	9.548.707	13.548.026
Bancos	7.012.894	1.662.067
Fondo Común de Inversión (Nota 6.)	54.212.996	229.019.484
Efvo. y equivalentes en el Estado de Flujo de Efectivo	<u>70.774.597</u>	<u>244.229.577</u>

12. PROYECTO HOTEL NEUQUEN

Con fecha 11 de abril de 2014 la Sociedad ha adquirido a Shopping Neuquén S.A. (Sociedad subsidiaria de Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA)), una fracción de terreno adyacente al emprendimiento comercial y residencial que la sociedad vendedora está construyendo en el Departamento de Confluencia, Provincia de Neuquén.

La inversión realizada asciende a USD 1.750.000 y comprende la adquisición del lote por USD 82.501, el derecho de ingreso al emprendimiento citado por USD 1.567.499 y el reintegro de obras realizadas por la vendedora por USD 100.000.

Con fecha 28 de junio de 2019 se firmó un acuerdo complementario en el cual Shopping Neuquén S.A. y la Sociedad dejan constancia de que no se ha procedido en tiempo y forma a cumplir con la totalidad de las obligaciones constructivas del Hotel asumidas originalmente.

Ante dicho incumplimiento, las partes acordaron que la Sociedad debe afrontar el pago de una multa a Shopping Neuquén S.A. por un total de U\$S1.000.000 la cual será abonada de la siguiente forma: a) 12 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de U\$S50.000, b) una cuota de U\$S75.000 y c) una última cuota (la cuota catorce) de U\$S325.000. Con carácter excepcional, se otorga a la Sociedad una bonificación única y extraordinaria de U\$S325.000, aplicable sobre el valor de la cuota 14, siempre que se haya verificado el efectivo pago de la totalidad de las cuotas con vencimiento anterior, en tiempo y forma.

En los meses de julio y agosto de 2020 la Sociedad ha cancelado la totalidad de las cuotas, obteniendo de esta manera la bonificación de cuota número 14 (última), por U\$S325.000.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

12. PROYECTO HOTEL NEUQUEN (Continuación)

Considerando lo antes mencionado la Sociedad quedó totalmente liberada del cumplimiento de las obligaciones constructivas a su cargo, en los plazos acordados, únicamente con Shopping Neuquén S.A., quien no tendrá nada más que reclamar. Sin perjuicio de lo expuesto, la Sociedad queda obligada frente a la Municipalidad de Neuquén de manera independiente, ya que continúan vigentes todas las obligaciones que puedan corresponder a la Sociedad en base al convenio de fecha 13 de diciembre de 2006.

En dicho convenio, se establece que, si los terceros no comienzan o no terminan las obra en la respectiva parcela en los plazos allí establecidos, el Municipio tendrá derecho a dejar sin efecto la transferencia dominal de la respectiva parcela de manera que la misma vuelva al dominio municipal, con pérdidas de las mejoras introducidas, precio abonado y los gastos efectuados, sin derecho a indemnización ni reclamo alguno.

A la fecha de cierre del presente periodo se encuentran vencidos los plazos establecidos en el convenio.

13. PROYECTOS ALUEN

a) Colegio y Centro Comercial Aluen

Con fecha 24 de mayo de 2018, se celebró un contrato de compraventa entre Continental Urbana S.A.I. y el presidente del directorio de la misma, en el cual la Sociedad ha acordado la compra de tres lotes de terreno de una superficie total de 14.913 m2, situados en el Partido de Ezeiza, con frente a la denominada autopista Ezeiza - Cañuelas en el emprendimiento “Proyecto Aluen” situado en el Km 40,5 de la colectora norte de la autopista mencionada. A la fecha de los presentes Estados Financieros, se encuentra pendiente de celebrar la escritura de los mencionados terrenos a favor de la Sociedad.

El precio de la operación se pactó en USD 2.850.000 (dos millones ochocientos cincuenta mil dólares estadounidenses), habiéndose acompañado dos tasaciones que acreditan la conformidad del precio con las condiciones del mercado y el valor de los bienes vendidos. La parcela adquirida se destinará a la construcción de un centro comercial y a un complejo educativo, que podrá albergar, cuanto menos, dos establecimientos educativos.

Al cierre del ejercicio 2020 se firmó una carta oferta con el objetivo de transferir 600 mts cuadrados correspondientes al predio Aluen. Por dicha operatoria se cobró un total de \$4.800.000. A la fecha de cierre de este periodo no se produjo la posesión, el mismo se encuentra expuesto en “Otras deudas”, anticipo terreno Aluen (ver Nota 5.9.).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

13. PROYECTOS ALUEN (Continuación)

b) Proyecto viviendas Aluen

Con fecha 13 de mayo de 2022 y tal como se plasmó en el acta de Directorio de dicha fecha la Sociedad ha celebrado un acuerdo asociativo con la sociedad relacionada “DYPEZ DESARROLLOS Y PROYECTOS DE EZEIZA S.A.” para una participación de la Sociedad en el Proyecto a llevarse a cabo en el inmueble de propiedad de DYPEZ ubicado en Tristán Suárez, Partido de Ezeiza, Provincia de Buenos Aires. La Sociedad realizaría aportes en el Proyecto de acuerdo a las necesidades de su desarrollo, en forma escalonada y conforme a los requerimientos que se le efectúen hasta un importe máximo de \$200.000.000. Corresponderán a la sociedad el 5% de las utilidades que obtenga Dypez por el desarrollo y comercialización del emprendimiento. Como garantía Dypez le dará preferencia a la Sociedad en el cobro de ingresos provenientes de las ventas de unidades o superficies del proyecto, hasta un monto equivalente en valores actualizados a la inversión comprometida

14. PROYECTO DIVEST

Con fecha 10 de mayo de 2022 y tal como se plasmó en el acta de Directorio de fecha 9 de mayo de 2022 la Sociedad se asoció con su Sociedad relacionada Divest S.A. (Divest) para participar en forma conjunta en un proyecto que esta última desarrollará en el Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires, que consiste en desarrollar y construir un edificio de espacios colaborativos y/o Co-working para empresas nacientes y emprendedores en el área tecnológica.

La Sociedad se compromete a aportar hasta \$185.000.000 para la realización del mismo, que podrá integrar de acuerdo a las distintas necesidades. Divest será la administradora mientras que la Sociedad se obliga a mantener los fondos hasta la finalización constructiva del proyecto.

La obra comenzará cuando se obtengan las autorizaciones municipales y administrativas necesarias para la realización, estimándose en 3 años el plazo de obra desde su inicio. Corresponderán a la sociedad el 5% de las utilidades que obtenga Divest por el desarrollo y comercialización del emprendimiento. Como garantía Divest le dará preferencia a la Sociedad en el cobro de ingresos provenientes de las ventas de unidades o superficies del proyecto, hasta un monto equivalente en valores actualizados a la inversión comprometida.

Durante el trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2022 se acordó ampliar la participación de los aportes por la suma de \$200.000.000.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

15. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Desde agosto 2019 hasta el mismo mes del año 2021 la Sociedad desarrolló una nueva actividad correspondiente a la venta minorista de ropa y accesorios de la marca XL. Por el cese de esta actividad se dio de baja a la activación de mampostería y se registró una pérdida por las mercaderías de \$18.084.072 (valores homogéneos).

En diciembre 2020 comenzaron a comercializar productos de dietética a través de la marca propia “Morocco”, Al 31 de marzo de 2022 el alquiler del local fue cedido a un tercero, y la mercadería entregada al nuevo inquilino.

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados la compañía no encuentra necesario realizar actividades adicionales a la relacionada con la operación del Centro Comercial debido a la elevada ocupación que posee el mismo en la actualidad.

16. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Concepto	31/03/2023			30/06/2022		
	Moneda extranjera		Tipo de cambio al cierre	Monto en moneda argentina	Monto en moneda extranjera	Monto en moneda argentina
	Clase	Monto				
ACTIVO						
Activo corriente						
<i>Caja y Bancos (Nota 5.1.)</i>						
Caja	USD	36.785	208,61	7.673.631	37.005	8.057.965
Bancos	USD	155	208,61	32.422	361	78.589
Total del activo corriente				7.706.053		8.136.554
TOTAL DEL ACTIVO				7.706.053		8.136.554
PASIVO						
Pasivo corriente						
Con personas físicas	USD	447.081	209,01	93.444.400	447.081	97.510.236
Total del pasivo corriente				93.444.400		97.510.236
Pasivo no corriente						
<i>Otras deudas (Nota 5.9.)</i>						
Depósitos en garantía	USD	15.000	209,01	3.135.150	15.000	3.271.563
Total del pasivo no corriente				3.135.150		3.271.563
TOTAL DEL PASIVO				96.579.550		100.781.799

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

17. RESOLUCION GENERAL 622 - CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las notas a los estados financieros intermedios condensados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo	Nota
Anexo A - Bienes de Uso	Nota 7 - Propiedad de inversión Nota 8 - Propiedad, planta y equipo
Anexo D - Otras inversiones	Nota 6 - Inversiones en activos financieros
Anexo E - Previsiones	Nota 9 - Previsiones
Anexo G - Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 16 - Activos y pasivos en moneda extranjera
Anexo H - información requerida por el Art. 64, Inc. B) de la Ley 19.550	Nota 10 - Gastos por naturaleza

18. RESOLUCION GENERAL 626 - CNV

En cumplimiento de la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores (CNV), informamos que los libros de comercio, los libros societarios y los libros contables se encuentran en nuestro domicilio legal, es decir, en Cerrito 866, 6° piso.

Asimismo, informamos que la documentación que, por cuestiones legales, debe ser resguardada por un tiempo determinado se encuentra en depósitos propios de la Sociedad.

19. ACUERDO CON URBANA CENTROS COMERCIALES S.A.

Con fecha 29 de octubre de 2020 se celebró un contrato de garantía recíproca entre Urbana Centros Comerciales S.A. (en adelante “UCC”) y Garantizar S.G.R. por medio del cual se otorgó a UCC dos préstamos: uno por el Banco de la Nación Argentina por \$37.500.000 y el restante por el Banco de Galicia y Buenos Aires por \$2.500.000. Para poder suscribir el mencionado contrato de garantía recíproca, la Sociedad prestó garantía recíproca, Continental Urbana S.A.I. se convirtió en garante como fiador en carácter de deudor solidario de las obligaciones contraídas por UCC. La Sociedad otorgó dicha garantía como consecuencia de haber acordado con UCC que parte sustancial de los préstamos serán invertidos en refacciones y mantenimiento y especialmente en desarrollar el e-commerce en el Shopping San Justo de su propiedad y al que administra UCC. Dicho acuerdo entre las partes fue firmado con fecha 11 de noviembre de 2020. Con fecha 30 de noviembre de 2022 la Sociedad Urbana Centros Comerciales S.A. ha cancelado en su totalidad el primero de los créditos

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

19. ACUERDO CON URBANA CENTROS COMERCIALES S.A. (Continuación)

mencionados, y respecto al segundo la deuda de capital al 31 de marzo de 2023 asciende a \$729.167, con cuotas de capital pendientes de \$104.166 cada una.

Con fecha 6 de agosto de 2021 en reunión de Directorio se aprobó un acuerdo realizado con la Sociedad relacionada Urbana Centros Comerciales S.A. (U.C.C.) a través del cual la sociedad se presenta como aval garantizando la deuda a contraer por U.C.C. con Garantizar S.G.R., para la obtención de un préstamo bancario de \$ 5.000.000, con el fin de realizar remodelaciones en el Centro Comercial de San Justo. Dicho acuerdo fue efectivamente firmado con fecha 25 de agosto de 2021. A la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados, la deuda de capital de Urbana Centros Comerciales S.A. por dicho préstamo asciende a \$1.458.333, con cuotas de capital pendientes de \$208.333 cada una.

20. REFORMA TRIBUTARIA

Con fecha 29 de diciembre de 2017 se publicó en el boletín oficial la Ley N° 27.430 que estableció la denominada “Reforma Tributaria”. La nueva Ley estableció modificaciones al Impuesto a las Ganancias, Impuesto al Valor Agregado, contribuciones patronales y revalúo impositivo entre otros temas. En relación al impuesto a las ganancias para las sociedades, la Ley introdujo modificaciones en la tasa del Impuesto, previendo su reducción del 35% al 30% para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019 y al 25% a partir del año 2020. Simultáneamente se estableció un impuesto que grava la distribución de dividendos del 7% para 2018 y 2019 y del 13% a partir de 2020.

Con fecha 23 de diciembre de 2019, se publicó en el Boletín Oficial la Ley 27.541 “Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia Pública” que dispuso, entre otras cuestiones, que:

- se declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social; y se delega en el Poder Ejecutivo Nacional, las facultades comprendidas en la ley en los términos del artículo 76 de la Constitución Nacional, hasta el 31 de diciembre de 2020.
- la reducción de la tasa al 25% dispuesto por la Ley 27.430 se suspende hasta los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 inclusive.
- el ajuste por inflación impositivo positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al primer, segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2018, deberá imputarse un sexto en ese período fiscal y los cinco sextos restantes, en partes iguales, en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

20. REFORMA TRIBUTARIA (Continuación)

- la unificación de la alícuota de cargas sociales a la tasa única del 19,50% se suspende, manteniéndose las alícuotas actualmente vigentes.
- cuando se lleven a cabo extracciones en efectivo de las cuentas corrientes bancarias, bajo cualquier forma, el débito estará alcanzado por el impuesto a la alícuota del 1,2%.
- se establece, por el término de cinco períodos fiscales, un impuesto que aplicará sobre determinadas operaciones cambiarias (por ejemplo, la compra de divisas para atesoramiento o sin un destino específico vinculado al pago de obligaciones en el mercado de cambios). La alícuota del impuesto es del 30%.

Con fecha 2 de junio de 2021, mediante la ley 27.630, uno de los principales cambios realizados en el impuesto a las ganancias fue una nueva estructura de alícuotas escalonadas con tres segmentos en relación con el nivel de ganancia neta imponible acumulada.

Otra modificación incorporada por la ley se refiere a los dividendos derivados de las utilidades generadas en los ejercicios que comiencen a partir del 1° de enero de 2021 que sean pagados a personas físicas argentinas o a residentes del exterior, que estarán sujetos a un impuesto del 7%.

21. PERDIDA POR DETERIORO DEL VALOR (PREVISIÓN DESVALORIZACIÓN PROPIEDAD DE INVERSIÓN)

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad, debido a la existencia de pérdida operativa y bajos márgenes como consecuencia de los cierres y restricciones que debió acatar el Centro Comercial a partir de las medidas tomadas por el agravamiento de la pandemia por COVID-19, decidió llevar a cabo una prueba de deterioro del valor de las Propiedades de Inversión a través del análisis de la determinación del valor recuperable al cierre.

Como resultado de dicha prueba, y atento a que el valor recuperable determinado es inferior al valor en libros de la Propiedad de Inversión en Aluen, la Sociedad ha registrado una previsión por desvalorización cuyo monto al 30 de junio de 2021 ascendía a \$118.570.956 (Nota 7.).

Adicionalmente, al cierre 30 de junio de 2022, se llevó a cabo una nueva prueba de deterioro del valor de las propiedades de inversión por lo cual la gerencia realizó una nueva estimación incrementando la previsión por desvalorización a \$437.755.752 (Nota 7.).

Como resultado de dicha prueba, y atento a que el valor recuperable determinado es inferior al valor en libros de la Propiedad de Inversión en Aluen, la Sociedad ha registrado una previsión por desvalorización cuyo monto al 31 de marzo de 2023 asciende a \$727.731.333 (Nota 7.).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

22. EMERGENCIA SANITARIA MUNDIAL

Con fecha 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (“OMS”) anunció una emergencia sanitaria mundial debido a una nueva cepa de coronavirus originada en Wuhan, China (“COVID-19”) y los riesgos para la comunidad internacional de que el virus se propagará globalmente más allá de su punto de origen.

Con fecha 11 de marzo de 2020, la OMS clasificó al brote del COVID-19 como una pandemia, en función del rápido aumento de la exposición a nivel mundial.

Con fecha 19 de marzo de 2020, el Gobierno Nacional, en virtud de la velocidad en el agravamiento de la situación epidemiológica a escala internacional, requirió la adopción de medidas inmediatas para hacer frente a esta emergencia. Por lo tanto, a través del decreto de necesidad y urgencia 297/2020, se establece para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en él en forma temporaria, la medida de “aislamiento social, preventivo y obligatorio”. La misma rigió desde el 20 de marzo hasta el 06 de noviembre 2020, fecha a partir de la cual comienza a regir el “distanciamiento social, preventivo y obligatorio”. Actualmente rige el decreto N° 863/2022 donde se establecen nuevas “medidas generales de prevención” vigentes hasta 31 de diciembre de 2023.

El Centro Comercial propiedad de la Sociedad estuvo cerrado desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 13 de octubre de 2020, periodo en el cual no se facturaron ingresos por alquileres. Desde el 14 de octubre 2020 hasta el 15 de abril de 2021 el Shopping operó de forma limitada y con estrictos protocolos de seguridad e higiene. Desde el 15 de abril de 2021 hasta el 30 de mayo de 2021 el Shopping estuvo nuevamente cerrado, viéndose afectada la principal fuente de ingresos de la Sociedad. A partir del 31 de mayo de 2021 el Shopping reabrió sus puertas y volvió gradualmente casi a su funcionamiento de horario habitual, siempre con los controles de seguridad e higiene correspondientes.

Durante el ejercicio cerrado el 30 de junio 2022 la Sociedad comenzó a reestablecer, de a poco y gradualmente, el nivel de ventas y operaciones prepandemia, manteniendo siempre los controles sobre el aforo, la seguridad e higiene correspondientes, y continuando con la ardua y laboriosa tarea de renegociar los contratos con los inquilinos, adaptándose a las necesidades y urgencias de cada caso.

El impacto total del brote de COVID-19 continúa evolucionando a partir de la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados. Como tal, es incierto en cuanto a la magnitud total que tendrá la pandemia sobre la condición económica, financiera, la liquidez y los resultados futuros de las operaciones de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

22. EMERGENCIA SANITARIA MUNDIAL (Continuación)

El Directorio de la Sociedad se encuentra monitoreando activamente la situación global y su impacto sobre sus variables económicas, financieras, de liquidez, de operaciones, proveedores, industria y mano de obra. Dada la evolución diaria del brote de COVID-19 y las respuestas globales para frenar su propagación, la Sociedad no puede estimar los efectos del brote de COVID-19 en resultados de sus operaciones, condición financiera y liquidez para el año fiscal 2023.

23. HECHOS POSTERIORES

No se han producido con posterioridad al 31 de marzo de 2023 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, otros hechos o circunstancias que afecten a los mismos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/05/2023

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 146 - F° 230